PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

AUTOMNE-HIVER 2005

Taux hypothécaires faibles et croissance de l'emploi demeurent au rendez-vous

Les taux hypothécaires resteront faibles en 2005 et monteront de façon modérée l'an prochain. Le niveau de l'inflation et un dollar canadien fort par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la vitesse de l'augmentation de ces taux en 2005 et en 2006.

Les taux de court terme devraient croître de 25 à 35 points de base en 2005 alors que, de leur côté, les taux de long terme baisseront d'une proportion similaire. Bien qu'encore faibles par rapport à la moyenne historique, les taux hypothécaires devraient augmenter graduellement de 25 à 50 points de base en 2006. Les taux à un an et à cinq ans pourraient atteindre 5,75 % et 6,50 % respectivement d'ici la fin de 2006.

Au chapitre de l'emploi, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec surprend par son dynamisme économique depuis le début de l'année 2005. En effet, après neuf mois, la région affiche une croissance de l'emploi digne de mention de plus de 16 000 sur une base annuelle, après deux années caractérisées par une activité plutôt modérée à ce chapitre. Bien que ces résultats semblent gonflés, compte tenu du fait que les estimations de l'emploi faites par Statistique Canada à l'échelle des RMR peuvent être irrégulières, ils n'en demeurent pas moins encourageants, d'autant plus qu'il s'agit exclusivement d'emplois à temps plein. Parmi les secteurs affichant la plus forte création d'emplois, notons le secteur Finance, Assurance et Immobilier. Le secteur des technologies a également bien fait, avec l'arrivée d'entreprises telles Ubisoft qui, depuis son implantation au cours des derniers mois, est en phase active de recrutement. Cette dernière devrait être sur le mode embauche pour les cinq années à venir. D'autres, telle Sarbacan, annoncent des projets d'investissements et d'agrandissement pour les prochaines années, projets qui contribueront également à la création d'emplois dans la région métropolitaine.

SOMMAIRE

1 Taux hypothécaires faibles et croissance de l'emploi demeurent au rendez-vous

2 Les mises en chantier voguent sur les sommets

3 Marché de la revente : davantage de transactions, mais des hausses de prix plus modestes

4 Marché locatif : la pénurie s'estompe

5 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Dans la RMR de Québec, l'année 2005 devrait se solder par la création de plus de 10 000 emplois, soit une progression de 2,8 % par rapport à l'année 2004. En 2006, le rythme devrait ralentir quelque peu, et une création de près de 6 000 emplois (+ 1,6 %) est anticipée. Le taux de chômage devrait pour sa part se situer autour de 6,5 % en 2005 et de 6,6 % l'an prochain.

Un marché de l'emploi favorable et une remontée faible et graduelle des taux hypothécaires permettront donc un atterrissage en douceur de la construction résidentielle et un retour progressif vers l'équilibre sur les marchés de la revente et de la location.

Les mises en chantier voguent sur les sommets

Après avoir atteint un sommet en 2004, les mises en chantier resteront très élevées en 2005 dans la RMR de Québec. En effet, grâce aux taux hypothécaires encore très abordables et à un marché du travail plus vigoureux qu'anticipé, le nombre de mises en chantier reculera à peine en 2005, alors qu'on en prévoit 5 900, comparativement à 6 186 en 2004. Le recul sera un peu plus marqué l'an prochain avec une prévision de 5 200 mises en chantier, soit une baisse de 12 %. Le contexte économique restera favorable l'an prochain, malgré une croissance plus modeste de l'emploi et des taux hypothécaires en légère hausse. Le volume de construction sera cependant freiné par la remontée des stocks d'habitations à vendre et à louer sur les marchés du neuf et de l'existant et par une croissance démographique qui tend à ralentir.

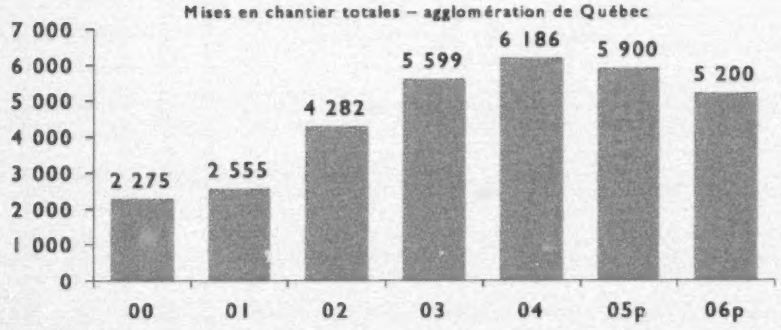
Notons que le volume de construction anticipé restera néanmoins élevé en 2006 si on le compare à la moyenne annuelle de 4 000 mises en chantier que la RMR a enregistré depuis le début des années 90.

La construction d'habitations en propriété absolue[1] sera le segment de marché qui affichera la meilleure performance cette année et l'an prochain. En effet, on prévoit même une légère hausse d'activité en 2005 avec 3 350 nouvelles unités, contre 3 311 en 2004. La hausse des prix moins importante pour les maisons neuves que pour les maisons existantes ces dernières années a rendu les premières plus concurrentielles. En effet, entre l'année 2000 et le troisième trimestre de 2005, le prix médian S.I.A.® des maisons existantes a grimpé de 60 %, comparativement à 30 % selon l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada. De plus, le stock de maisons neuves achevées et inoccupées demeure faible et le marché de la revente affiche encore un manque de propriétés à vendre, ce qui incite certains acheteurs à se faire construire. Cet avantage du neuf en terme de prix tendra toutefois à s'effriter à partir de 2006, alors que la hausse de prix des maisons neuves s'alignera sur celle des maisons existantes (environ 4 %). On s'attend également à ce que le nombre de propriétés à vendre sur le marché de l'existant continue de grimper et qu'on se rapproche d'une situation d'équilibre sur le marché de la revente. Le plus grand choix sur ce marché réduira la tendance à se tourner vers le neuf. On prévoit 3 100 mises en chantier d'habitations en propriété absolue en 2006.

En ce qui concerne la construction de copropriétés, l'année 2005 sera presque aussi active que 2004 (1 200 logements), avec un volume de 1 150 unités. Le maintien d'un fort volume de nouvelles copropriétés se fera toutefois au prix d'une hausse du stock d'unités neuves inoccupées et du nombre de copropriétés existantes à vendre. Du côté du marché du neuf, on comptait, en septembre 2005, 268 unités neuves inoccupées et 704 logements en construction, soit une hausse de 51 % par rapport au même mois en 2004. Cette offre serait suffisante pour répondre à la demande pendant 12 mois, ce qui correspond à la durée moyenne de l'offre des 15 dernières années. On ne peut donc pas parler de surplus inquiétant de copropriétés neuves à l'échelle de la RMR de Québec. La durée de l'offre est toutefois en

Les mises en chantier resteront élevées

Mises en chantier totales – agglomération de Québec



Source : SCHL
p : prévisions

[1] Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées ou en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le propriétaire.

progression depuis la fin de 2004, et tout indique que cette tendance va se poursuivre car l'offre continue d'augmenter et la demande plafonne. Notons que la situation est à surveiller de plus près dans le secteur de Sainte-Foy, où la durée de l'offre tourne autour de 19 mois depuis le milieu de 2004. Du côté du marché de l'existant, le nombre de copropriétés à vendre en septembre dernier (848) était en hausse de 50 % comparativement à 2004. Le nombre de vendeurs pour chaque acheteur (ratio v/a) atteignait ainsi 7,3 au troisième trimestre 2005, alors qu'il était de 5,3 un an plus tôt. On se rapproche donc rapidement d'une situation d'équilibre[2] sur le marché. La situation est certes moins problématique qu'au milieu des années 90, au moment où le ratio v/a culminait à 50, mais il demeure que le rythme de construction ne pourra se maintenir encore longtemps sans entraîner un déséquilibre dans le marché. Cette progression des stocks sur les marchés du neuf et de l'existant risque de freiner la construction en 2006, alors que l'on prévoit 900 unités, un recul de 22 %.

[2] On classifie le marché de la revente selon le ratio v/a : surchauffe (inférieur à 5), favorable aux vendeurs (de 5 à 7), équilibré (de 8 à 10), favorable aux acheteurs (de 11 à 15) et en baisse (supérieur à 15).

Marché de la revente : davantage de transactions, mais des hausses de prix plus modestes

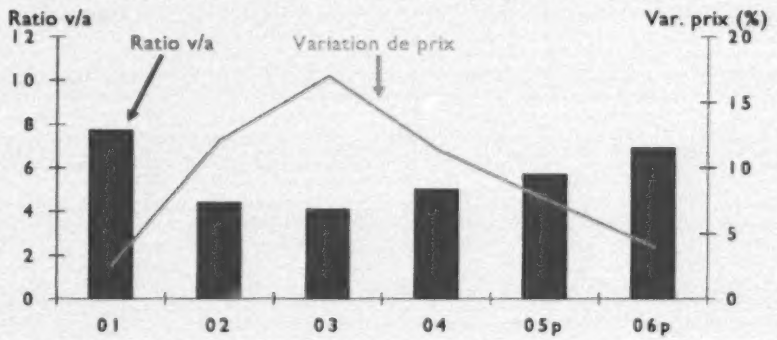
Dans la région de Québec, le nombre de ventes S.I.A.® a atteint un sommet en 2002 (plus de 7 000 transactions), puis s'est replié en 2003 et en 2004 (6 292 et 6 257 transactions, respectivement) en raison d'un manque de propriétés à vendre et d'une augmentation des ventes conclues sans l'aide d'un agent immobilier. Ainsi, lorsque le marché est très favorable aux vendeurs, davantage de propriétaires tentent de vendre eux-mêmes leur propriété afin d'éviter de payer la commission de l'agent. Toutefois, depuis quelques mois, grâce à la remontée soutenue du stock de propriétés à vendre, les délais de vente ont augmenté et davantage de vendeurs font appel à un agent immobilier. Cette remontée des ventes effectuées par l'intermédiaire d'agents immobiliers, la hausse du nombre de propriétés à vendre et le contexte économique toujours favorable ont permis aux ventes S.I.A.® de rebondir. Au total, on prévoit 6 900 ventes en 2005, un gain de 10 %. Pour l'an prochain, on s'attend à ce que l'activité demeure fébrile avec 7 000 transactions (+ 1 %). La remontée anticipée des taux hypothécaires sera trop marginale pour freiner les acheteurs, et l'on profitera encore des retombées positives d'un des marchés de l'emploi les plus dynamiques de la province.

Malgré des volumes de ventes qui frôleront le record de 2002, les progressions de prix iront en diminuant. En effet, avec l'accroissement du stock, le ratio v/a a recommencé à grimper. D'un creux de 4,1 en 2003, ce ratio s'approchera de 6 à la fin de 2005 et de 7 à la fin de l'an prochain. Les hausses de prix supérieures à 10 % que l'on a connues entre 2002 et 2004 et qui étaient révélatrices d'un marché en surchauffe sont maintenant derrière nous. Pour 2005 et 2006, on peut s'attendre à des hausses de 7,5 % et de 4 %, respectivement. Le marché ne sera plus en surchauffe, mais il restera néanmoins favorable aux vendeurs, ce qui justifie des progressions de prix supérieures à l'inflation (cible de 2 %).

L'état du marché de la revente varie toutefois passablement selon la gamme de prix. En effet, pour les maisons de moins de 150 000 $, le marché est toujours en surchauffe au troisième trimestre de 2005 avec un ratio v/a inférieur à 4 et un délai de vente moyen de moins de 50 jours. À l'opposé, le marché bascule à l'avantage des acheteurs lorsqu'on passe le cap des 200 000 $, avec un ratio v/a de 11 et un délai de vente de 87 jours. Bien que toutes les gammes de prix seront touchées par une tendance à la hausse du ratio v/a d'ici la fin de 2006, le marché de la revente restera nettement plus serré dans le segment plus abordable.

Revente : les hausses de prix seront plus modérées

Ratio vendeurs/acheteur et variation de prix S.I.A.® - agglomération de Québec



Source : CIQ (compilation SCHL)
p : prévisions

Marché locatif : la pénurie s'estompe

La pénurie de logements locatifs qui sévit dans la région de Québec s'est atténuée ces dernières années, et le taux d'inoccupation est passé de 0,3 %, en 2002, à 1,1 %, en 2004. Il n'en demeure pas moins que le marché locatif est serré et que de nombreux locataires éprouvent encore de la difficulté à trouver un appartement répondant à leurs besoins, surtout parmi les plus abordables. En effet, seulement 0,6 % des appartements de deux chambres à coucher de moins de 600 $ par mois étaient disponibles en 2004. Cette proportion passait à 1 % pour les appartements dont le loyer se situait entre 600 $ et 899 $ et elle culminait à 11,5 % lorsque le loyer était de 900 $ et plus. Cette explosion du taux d'inoccupation des logements dispendieux découle de l'arrivée massive de plus de 700 appartements de ce type dans le secteur de Sainte-Foy et de la forte concurrence qu'exerce l'achat d'une propriété chez la clientèle potentielle des logements plus dispendieux, surtout dans un contexte de faibles taux d'intérêt.

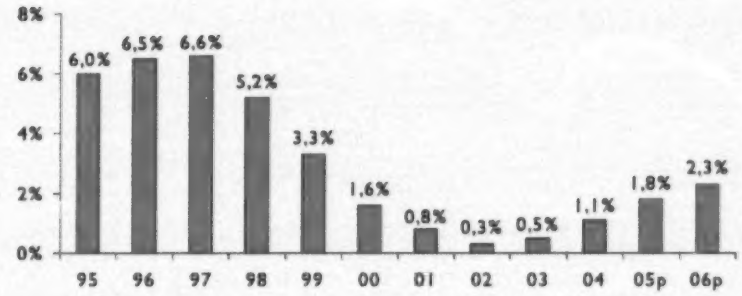
Cette saturation du marché haut de gamme freinera quelque peu la construction de logements locatifs en 2005. Le volume d'activité restera tout de même vigoureux grâce à la mise en chantier d'un plus grand nombre d'appartements destinés aux personnes âgées. On prévoit ainsi la construction de 1 400 logements locatifs en 2005, une baisse de 16 % par rapport à 2004. Le recul se poursuivra en 2006 étant donné que la saturation du marché des appartements pour personnes âgées s'ajoutera à celle du marché des logements locatifs traditionnels luxueux. Cependant, la construction des logements sociaux créés dans le cadre des différents programmes gouvernementaux limitera le recul prévu du secteur locatif l'an prochain. Les mises en chantier de logements locatifs devraient atteindre 1 200 en 2006, en baisse de 14 %.

Le ralentissement anticipé de la demande, dans un contexte où la croissance des ménages est plus faible, de même qu'une offre de nouveaux logements qui demeure élevée feront monter le taux d'inoccupation en 2005 et en 2006. Ce taux atteindra 1,8 %, en 2005, et 2,3 %, en 2006. Compte tenu des coûts de construction élevés qui empêchent les promoteurs privés d'offrir des appartements neufs abordables et des faibles taux d'intérêt qui favorisent l'accès à la propriété, il y a fort à parier que les hausses des taux d'inoccupation toucheront davantage les logements de plus de 600 $. On risque ainsi de se trouver de plus en plus dans un marché locatif à deux vitesses marqué par une pénurie dans les appartements les plus abordables et par une disponibilité grandissante à mesure que l'on se déplace vers les gammes de loyer plus élevées.

En ce qui a trait au loyer moyen, on peut s'attendre à une hausse de 3 % en 2005 et de 2,5 % en 2006, ce qui restera supérieur à l'inflation. Mentionnons que cette hausse du loyer moyen découlera en partie de l'arrivée de nombreux logements neufs qui se louent à un prix supérieur et qu'il est probable que les hausses de loyer seront plus faibles que les 3 % et 2,5 % prévu dans le parc de logements existants, surtout dans les unités plus dispendieuses.

Taux d'inoccupation : la hausse se poursuivra

Taux d'inoccupation (%) – agglomération de Québec



Source : SCHL
p : prévisions

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Québec, *veuillez communiquer avec notre :*

Service à la clientèle au **1 866 855-5711**
ou par courrier électronique : **cam_qc@schl.ca**

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Québec

Automne-hiver 2005

	2003	2004	2005p	2006p	2004/2005	2005/2006
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes S.I.A.®						
Total	6 292	6 257	6 900	7 000	10,3%	1,4%
Maisons individuelles	3 977	3 962	4 375	4 425	10,4%	1,1%
Maisons jumelées et en rangée	943	887	925	950	4,3%	2,7%
Copropriétés	1 056	1 123	1 275	1 300	13,5%	2,0%
Duplex	316	285	325	325	14,0%	0,0%
Inscriptions S.I.A.® courantes						
Total (moyenne annuelle)	2 170	2 609	3 300	4 000	26%	21%
Prix S.I.A.® médian ($)						
Total	114 271	127 281	137 000	142 500	7,6%	4,0%
Maisons individuelles	122 499	134 850	145 000	151 000	7,5%	4,1%
Maisons jumelées et en rangée	95 814	112 534	121 500	127 500	8,0%	4,9%
Copropriétés	98 522	108 041	117 500	120 500	8,8%	2,6%
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	5 599	6 186	5 900	5 200	-4,6%	-11,9%
Propriété absolue	3 167	3 311	3 350	3 100	1,2%	-7,5%
Copropriété	1 070	1 200	1 150	900	-4,2%	-21,7%
Location	1 362	1 675	1 400	1 200	-16,4%	-14,3%
Indice des prix des logements neufs						
1997 = 100	121,9	129,3	134,5	140,5	4,0%	4,5%
MARCHÉ LOCATIF (%)						
Taux d'inoccupation (octobre)	0,5	1,1	1,8	2,3	--	--
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	3,4	4,5	3,0	2,5	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,8	4,6	5,0	5,7	--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,4	6,2	6,0	6,5	--	--
Nombre d'emplois	360,0	364,7	375,0	381,0	2,8%	1,6%
Taux de chômage (%)	7,0	5,7	6,5	6,6	--	--

[1] : La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Chambre immobilière de Québec (CIQ).

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL, CIQ et Statistique Canada

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.